

Exposé

Terrassenwohnung in Diedorf

**ab 01.03.2025 - Neubau 88 qm 3,5-ZKB Balkonwohnung
inkl. PV Anlage & Wallboxen**



Objekt-Nr. **OM-327181**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Hauptstrasse 3a
86420 Diedorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem im Juni 2024 fertiggestellten 6-Familienhaus. Es besticht durch sein modernes Design, die zukunftssichere Ausstattung, sein energetisches Konzept und seine verkehrsgünstige Lage.

Die charmante 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG und verfügt über einen wunderschönen großen Balkon mit südlichem Blick ins Grüne.

Sie verfügt über 2 Schlafzimmer (14 und 12 qm), ein großes Tageslichtbad (12 qm), einen Gang, eine Abstellkammer sowie das wunderschöne, helle Wohnzimmer mit offener Küche (33 qm). Mit seiner Fläche von ca. 88 m² eignet sich die Wohnung ideal für junge Familien und Paare.

Die Wohnung verfügt über ein modern und exklusiv ausgestattetes Tageslichtbad. Mit offener Dusche, Badewanne, exklusiven Waschbecken und Handtuchheizkörper bleiben keine Wünsche offen. Zusätzlich zum Gemeinschaftswaschraum bietet das Bad auch Platz für das Aufstellen einer Waschmaschine und eines Trockners.

Im modernen Wohnzimmer mit offener Küche ist genug Platz für die ganze Familie. Der direkte Zugang zum großen, nach Süden ausgerichteten Balkon, unterstreicht besonders im Sommer das offene Raumkonzept.

Wohn- und Schlafräume sind mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Das Badezimmer besticht durch ein modernes Fliesendesign. Alle Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt.

Ein durchdachtes Lichtkonzept mit bodentiefen Fenstern in allen Wohn- und Schlafräumen sorgt für ein angenehmes Wohlfühlambiente.

Die Wohnung verfügt über einen Außenstellplatz - auf Wunsch mit eigener Wallbox.

PV Strom

Profitieren Sie von der eigenen PV Anlage inkl. Speicher auf dem Dach und schonen Sie Ihre Stromrechnung.

Wallbox

Laden Sie Ihr E-Auto an der eigenen Wallbox oder der Gemeinschafts-Wallbox mit der hauseigenen PV Anlage günstig auf.

Ausstattung

- extra großer Balkon
- bodentiefe Fenster in allen Räumen
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- schicker Fliesenboden im Bad
- moderner Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen
- Bad mit Tageslichtfenster und Lüftungsanlage
- Bad mit offener Dusche und Wanne
- Waschmaschinen- und Trockner-Platz im Bad
- großer Keller (Raum)
- Stellplatz vor der Türe mit ggf. eigener Wallbox

- Fahrradkeller
- Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- Besucherparkplatz inkl. Wallbox
- günstiger Strom über PV Anlage inkl. Speicher

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Achtung: Auf Wunsch kann auch ein zweiter KFZ Stellplatz dazu gemietet werden

Lage

Der Markt Diedorf liegt etwa 8 km westlich von Augsburg entfernt. In ca. 10 Minuten erreicht man die Innenstadt Augsburg mit dem PKW.

Auch Pendler nach München sind hier willkommen. Diedorf verfügt über eine ausgezeichnete Zug- und Busverbindung. Zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof in unter 5 Minuten und sind in einer Stunden am Hauptbahnhof München (Direktverbindung!).

Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Schulen sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Grundschule (5 Minuten)

Gymnasium (5 Minuten)

Grund und Hauptschule (10 Minuten)

Einkaufen (5 Minuten)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückseite Balkonansicht

Exposé - Galerie



Balkon



offene Dusche



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer/ Küche

Exposé - Galerie



Gang



Schlafzimmer Kinder



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Küche - kann abgelöst werden



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

